



## CONSULTA DE VIABILIDADE PARA EDIFICAÇÃO/AMPLIAÇÃO/LEGALIZAÇÃO

*Luana P. Furtado*  
Luana Paula Furtado  
Arquiteta e Urbanista  
CAU Nº A94462-9  
Prefeitura de Timbó

REQUERENTE	CLEVERSON DE FREITAS DE SOUZA
USO PRETENDIDO	COMERCIAL
OBJETIVO	CONSTRUÇÃO/AMPLIAÇÃO
ZONEAMENTO	ZR1 – CS2
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	01.02.043.0254.001
ÁREA DO LOTE (m²):	7.905,82m²
EDIFICAÇÃO CADASTRADA (IPTU) (m²)	0
PROPRIETÁRIO NO TÍTULO DE PROPRIEDADE	COOPERATIVA DE PRODUÇÃO E ABASTECIMENTO DO VALE DE ITAJAI - COOPER
RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	COOPERATIVA DE PRODUÇÃO E ABASTECIMENTO DO VALE DE ITAJAI - COOPER

### UNIDADES CADASTRADAS NO TERRENO:

Unidade	Área (m²)	Tipo de Edificação	Material
-	-	-	-

### PROCESSOS LOCALIZADOS NO SISTEMA

PROCESSO	SITUAÇÃO	RUA	Nº	TIPOLOGIA	MAT.	PAV	ÁREA	OBRA	PROPRIETÁRIO
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**IMPORTANTE:** Verificar se os processos não averbados foram transferidos para o atual proprietário.

### PROCESSOS DEMOLIÇÃO LOCALIZADOS NO SISTEMA:

PROCESSO	SITUAÇÃO	RUA	Nº	TIPOLOGIA	MAT.	PAV	AREA	OBRA
-	-	-	-	-	-	-	-	-

### PISCINA/OUTROS

**IMPORTANTE:** Buscas realizadas em nomes que constam na certidão de Inteiro Teor; verificar dados e em caso de dúvidas consultar o Município; Todas as edificações, ainda que cadastradas como NT (não tributáveis) deverão ser regularizadas quando abrangidas nos critérios do Código de Edificações. A situação precária da obra não justifica sua manutenção sem regularização/demolição.

### NOTAS GERAIS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS:

- 1- ( ) **Parecer ambiental:** Solicitar junto ao Departamento de Meio Ambiente no caso de condomínios (horizontais e verticais); comércio; indústrias; lotes com APP; terraplanagem; supressão de vegetação e outros;
- 2- ( x ) **Parecer ambiental:** Esta viabilidade não exige o proprietário de responsabilidades nas questões ambientais não acusadas no banco de dados da Prefeitura; Em caso de dúvida deve-se consultar o Setor de Meio Ambiente;
- 3- ( ) **Declaração da Defesa Civil:** Referente ao enquadramento em Área de Risco ou Muito Alto Risco;
- 4- ( ) **Jurisdição do DEINFRA:** uso das faixas de domínio e *non aedificandi*;
- 5- ( ) **Parecer do IPHAN e FCC:** Imóvel dentro de raio de influência de um bem tombado;
- 6- ( ) **ISS (Imposto Sobre Serviços)** – Solicitar quando legalização de obra antiga, sob análise do Setor de Tributação;
- 7- ( ) **Recuos e R.L.O (Recuo Livre Obrigatório)** – Ver Art. 30 e anexo III da L.C. da L.C. 483/16;
- 8- ( x ) **A Consulta de Viabilidade:** não garante a emissão de alvará, devendo ser atendidos todos os preceitos da legislação que compõe o Plano Diretor do Município de Timbó, bem como as demais Leis e Normas relacionadas;
- 9- ( x ) **Emissão de Alvará:** Somente em nome do titular da propriedade mediante Inteiro Teor Atualizado e/ou documento hábil;
- 10- ( x ) **Calçadas e muros:** Especificações e detalhamentos devem constar quando for solicitado alvará de muro. Deverá seguir legislação específica do município e normas da ABNT. Se integrantes de projetos de edificação, deverão estar inclusos na RT;
- 11- ( ) **Parcelamentos/lotes irregulares:** Não serão emitidos alvarás antes de concluída a regularização;
- 12- ( x ) **Cota de enchente:** Abaixo da cota 7,00m, qualquer intervenção (corte/aterro, edificação e etc.) deverá ter aprovação do Departamento de Meio Ambiente e da Comissão de Construção da SEPLAN.  
Abaixo da cota de enchente 8,00m e acima da cota de enchente 7,00m a edificação deve ser sobre pilotis, sem fechamentos de paredes, desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas. É importante que o interessado averigue também "in loco" informações referentes ao nível da água alcançado em seu imóvel, devido a dinâmica das cheias;
- 13- ( ) **EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança):** Verificar Artigo 12 da Lei Complementar 483/2016;

### SÍNTESE DA VIABILIDADE

## ADEQUADO / TOLERÁVEL

De acordo com as Notas Gerais para Aprovação de Projeto descritas acima e Quadro de Observações Importantes na página seguinte.

**CLASSIFICAÇÃO DA VIA:** Lei Complementar nº 478, de 22/12/ 2016- Lei de Mobilidade Urbana:

Via existente	Gabarito existente				Gabarito projetado				Classificação
	Passeio	Pista	Passeio	Total	Passeio	Pista	Passeio	Total	
Rua Aristiliano Ramos	3,00	10,00	3,00	16,00	4,50	10,00	4,50	19,00	Arterial

<b>RECUO LIVRE OBRIGATÓRIO MURO: 1,50m</b>	<b>RECUO LIVRE OBRIGATÓRIO RESIDENCIAL:</b>	<b>RECUO LIVRE OBRIGATÓRIO COMERCIAL: 1,50m</b>
--	---	---

**Observações importantes**

- Esta viabilidade não exime o proprietário de responsabilidades nas questões ambientais que não forem acusadas no banco de dados da Prefeitura;
- Verificar recuo livre obrigatório conforme descrito acima;
- Verificar cota de enchente conforme opção 12 das Notas Gerais para Aprovação de Projeto;
- Dependendo do porte e uso da edificação, será passível de apresentação de EIV;
- Processos de legalização e construção devem ser apresentados e protocolados em processos distintos e completos;
- Edificações com mais de três pavimentos, ou que possuam reservatórios com diferença acima de 10 (dez) metros em relação à rede distribuidora, deverão possuir reservatório / cisterna e instalação elevatória conjugada;
- Nos projetos que não forem exclusivamente unifamiliares, apresentar prancha específica de acessibilidade nos termos da responsabilidade técnica e NBRs;
- Verificar Anexo II – Tabela de Usos;
- Usos toleráveis são passíveis de aprovação do Conselho da Cidade;

**Atenção**

Nos termos da resolução nº 01 de 12/01/2018 regulamentada pelo Decreto nº 4.738/18, além do que prevê a legislação deverão ser apresentados além do meio físico, os projetos complementares em arquivo digital (CD), contendo:

- Planta de situação e localização em formato dwg (preferencialmente CAD 2011),
- Projeto estrutural e projetos complementares também em arquivo PDF, acondicionados em pranchas com o devido selo do projeto;

## LEGISLAÇÃO

RESIDENCIAL	Unifamiliar ou multifamiliar	Habitação permanente	
COMUNITÁRIO E/OU INSTITUCIONAL	<b>Pequeno Porte:</b> até 200m <sup>2</sup> <b>Médio Porte:</b> 200m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup> <b>Grande Porte:</b> Acima de 500m <sup>2</sup>	Lazer, cultura, saúde, assistência social e administração pública.	Exceto educacionais e religiosos;
EDUCACIONAL	- <b>Nível 1:</b> ensino fundamental, creches e pré-escola; - <b>Nível 2:</b> ensino médio; - <b>Nível 3:</b> universitário e de especialização, profissionalizantes; - <b>Nível 4:</b> cursos complementares (culinária, idiomas, instrumentos musicais, artes manuais, informática). <b>Duplicidade:</b> mais restritivo. <b>Pequeno Porte</b> atendimento de no máximo 150 alunos/dia. <b>Médio Porte:</b> atendimento de 151 e 500 alunos/dia; <b>Grande Porte:</b> acima de 500m <sup>2</sup> <b>Calculo:</b> Fundamental: 25 alunos/sala Médio e Superior: 50 alunos/sala	Escolar, ensino fundamental, médio, universitário, e cursos de especialização em qualquer nível.	
RELIGIOSO	Vagas de estacionamento: independente do porte, ficará atrelado ao número máximo de lotação de pessoas.	Cultos religiosos e Atividades relacionadas;	
COMERCIAL E/OU DE SERVIÇOS	- Vicinal: até 200m <sup>2</sup> - Bairro: de 200m <sup>2</sup> até 500m <sup>2</sup> - Setorial: acima de 500m <sup>2</sup>	Circulação de mercadorias, mão-de-obra assistência de ordem intelectual, hoteleiras e de alimentação, serviços para veículos, atividades de profissionais liberais, academias e similares;	
INDUSTRIAL E APOIO INDUSTRIAL	<b>Pequeno Porte:</b> área construída de até 1.000m <sup>2</sup> <b>Médio Porte:</b> de 1.000m <sup>2</sup> até 2.500m <sup>2</sup> <b>Grande Porte:</b> Acima de 2.500m <sup>2</sup>	Transforma matéria-prima em bens; Prestação de serviços diretamente relacionados, como armazenagem de produtos e matérias primas, apoio logístico, armazenamento e fornecimento de combustíveis exclusivamente para as atividades industriais e de apoio industrial, marcenarias, serralherias;	
AGROPECUÁRIA	<b>TOLERADO</b> na zona urbana com Autorização da Vigilância Sanitária, Código de Posturas. <b>Conselho da Cidade</b> poderá tornar <b>INADEQUADO</b> se requerido E. I. V. pelos moradores Criação de suínos: <b>proibida</b> no perímetro urbano.	Cultivo da terra e criação de animais, visando ao consumo próprio ou à comercialização;	
EXTRATIVISMO	Extração de recursos vegetais e/ou minerais.		
SAÚDE:	<b>Pequeno Porte:</b> área até 200,00m <b>Médio Porte:</b> de 200,00m <sup>2</sup> até 500,00m <sup>2</sup> <b>Grande Porte:</b> acima de 500m <sup>2</sup>	Hospitais, clínicas dentárias, de olhos, veterinárias e pet shop, centro de imagens, estéticas, cabelereiras, entre outros.	
LAZER		Lazer e eventos.	
CONDOMÍNIO URBANÍSTICO		Lotes residenciais unifamiliares e multifamiliares.	Abertura de vias particulares, a divisão de imóvel, em unidades autônomas, com ou sem edificação.
CONJUNTO HABITACIONAL PARALELO		Unifamiliar ou multifamiliar.	Sem a abertura de vias de circulação;
CONJUNTO HABITACIONAL TRANSVERSAL		Unifamiliar ou multifamiliar.	Com a abertura de uma via interna;
MOTÉIS	Somente serão permitidas em lotes com testada para as rodovias intermunicipais.		
PRÉDIOS VERTICAIS:	Todas as unidades habitacionais devem estar vinculadas da mesma circulação vertical (escada e elevador);		
ATIVIDADES ADEQUADAS:		Se enquadram nos padrões urbanísticos determinados para uma zona;	

<b>ATIVIDADES TOLERADAS</b>		São admitidas em zonas ou áreas, sendo que seu grau de adequação às mesmas dependerá obrigatoriamente de análise específica; Poderão ser apreciadas pelo Conselho da Cidade, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos.
<b>ATIVIDADES INADEQUADAS</b>		Por seu uso, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona.
<b>PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO</b> Obrigatório: Acessos independentes para veículos (entrada e saída), separados do acesso de pedestres.  <b>E.I.V. - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – OBRIGATÓRIO</b>	Atividade que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos de transporte de cargas, com movimentação de carga superior a 5 T/dias por dia de funcionamento normal e/ou de veículos leves em quantidade maior do que 150/ veículos/ dia.	Presença de pelo menos 2 (dois) dos seguintes indicadores: - Queda na velocidade diretriz da via; - Aumento do número de acidentes de trânsito; - Aumento do número de autuações por estacionamento irregular; - Área de estacionamento inferior à demanda; - Aumento no tempo de espera de transporte coletivo no local.
<b>GERADOR DE RUÍDO NOTURNO</b>	É o estabelecimento de comércio, serviços, indústria ou instituição que, pela sua atividade, gere sons ou ruídos em intensidade média acima de 60dB (sessenta decibéis), medidos externamente ao estabelecimento, no horário compreendido entre as 22 (vinte e duas) horas e as 6 (seis) horas do dia seguinte;	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>GERADOR DE RUÍDO DIURNO</b>	É o estabelecimento de comércio, serviços, indústria ou instituição, com atividade que gere sons ou ruídos em intensidade média acima de 70dB (setenta decibéis), medidos externamente ao estabelecimento, no horário das 6 (seis) horas às 22 (vinte e duas) horas;	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>POLO GERADOR DE RISCO</b> <b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>	É a atividade que pode representar risco para a vizinhança por explosão, incêndio, envenenamento e congêneres.	Armazenamento ou manuseio, ainda que provisório, de produtos explosivos, inflamáveis e/ou tóxicos, ou com a emissão de radiações que possam prejudicar a saúde da vizinhança.
<b>USO RELIGIOSO</b>	Acima de 250 pessoas;	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>HOTEL</b>	Acima de 25 leitos	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>POSTOS DE COMBUSTÍVEIS</b>		<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>MERCADOS, SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS</b>	Com área superior de 2.000,00m²	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>ENTRETENIMENTOS NOTURNOS</b>	Com som ao vivo e mecânico, tipo danceterias	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>TEATROS, REUNIÃO DE PÚBLICO</b>	Acima 250 pessoas	<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>HOSPITAL</b>		<b>E.I.V. – OBRIGATÓRIO</b>
<b>EDUCACIONAL EM NÍVEL 3</b>	Edificação destinada ao uso escolar do ensino universitário e cursos de especialização universitária em qualquer nível (pós-graduação, mestrado, doutorado), cursos profissionalizantes.	
- A emissão do alvará de Construção, Localização e de Reforma fica vinculada a aprovação do EIV. - Os estabelecimentos que já possuem Alvará de Construção e Localização vigentes quando da entrada em vigor da LC 483/16, ficam isentos do EIV, com exceção dos estabelecimentos que alterarem sua localização/ endereço, que deverão passar pela análise/deliberação do Conselho da Cidade. - Nos casos de ampliação, a exigência ou não do EIV será analisada pela Comissão de Construção, ouvido o Conselho da Cidade. - Nos casos de condomínios horizontais e verticais, a apresentação do EIV fica condicionada conforme critérios da Lei Complementar nº. 464/2015 e suas alterações. - <b>A APROVAÇÃO OU O INDEFERIMENTO DO EIV</b> serão baseados em relatório técnico da Comissão de Análise de EIV e pelo Conselho da Cidade. - A apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança não exime o interessado da apresentação de todos os demais projetos e licenças exigidos pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.		

### DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**RECUO FRONTAL** em relação à edificação e à via pública onde é proibido edificar. Exigido por esta Lei para todas as testadas com a via pública.  
**GARAGEM:** estacionamento exclusivo de automóveis, motos e bicicletas, podendo-se admitir uma área para uso comum => 35% da área total do pavimento.

<b>ÁREA COMUM:</b> destinadas ao uso comum da edificação para circulação, hall, escada, elevador, salão de festas, piscina, depósitos e entre outros.	
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:</b> Relação entre a <u>projeção</u> horizontal máxima de construção permitida e a área do lote sobre o qual ascendem as construções, expressa em porcentagem	
<b>NÃO SERÃO COMPUTADAS:</b> áreas sem cobertura, casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, dutos de ventilação, cisterna e depósito de lixo, - beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde de que respeitado o Código de Edificações.	
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b> é o percentual mínimo do lote que <b>deverá ser mantido permeável</b> , visando à absorção da água da chuva.	
<b>ÁREAS IMPERMEÁVEIS</b> , além da edificação, as quadras esportivas, estacionamentos, acessos, piscinas e áreas pavimentadas em geral. As áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntas ou com elementos vazados, possuem uma taxa de permeabilidade equivalente a 50%	
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:</b> Determina a área que pode ser construída em determinado terreno, mediante a multiplicação do coeficiente definido para a zona pela área escriturada do terreno.	
<b>NÃO SERÃO COMPUTADOS:</b> áreas sem cobertura, casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna e depósito de lixo. Beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que respeitado o Código de Edificações. Pavimentos de garagem que contenham áreas de uso comum que não ultrapassem a porcentagem de 35% da área total do pavimento. Escadas computadas na forma da equação (n-1).	
<b>ALTURA MÁXIMA DAS CONSTRUÇÕES:</b>	Pavimentos acima do nível do solo.
<b>NÍVEL DO SOLO</b>	Nível natural médio do terreno não modificado; nível do terreno modificado, excetuando-se o corte para subsolos; quando aterro, muro de contenção ou cortina de concreto o nível médio natural do terreno.
<b>SUBSOLO</b>	Situado abaixo do nível do solo em todo o perímetro da edificação.
<b>PAVIMENTO RESIDENCIAL</b>	Altura máxima de 3,00m Térreo 3,50m Medido de piso a piso
<b>PAVIMENTO NÃO RESIDENCIAL</b>	Altura máxima de 6,00m medida de piso a piso
<b>ANTENAS</b>	Sobre os prédios: altura máxima de 6,00m
<b>PAVIMENTO DE GARAGEM</b>	Não serão computados no limite de pavimentos. Não será computado quando áreas de uso comum não ultrapassem a porcentagem de 35% da área total do pavimento.

## RECUOS

<b>RECUOS MÍNIMOS</b>	São as distâncias mínimas que devem ser guardadas da edificação às linhas de divisa do lote, medidas perpendicularmente a estas. Recuo lateral e de fundos: mínimo 1,50m, quando houver aberturas nas paredes. No recuo mínimo lateral e/ou fundos poderão ser construídos, no limite de 50%, adornos, chaminés, pergola, mucheta, etc.
<b>RECUO FRONTAL MÍNIMO</b>	Medido a partir da linha de muro definida pelo gabarito oficial da via pública, estabelecido no decreto ou lei de criação da mesma, para qualquer tipo de uso é de 3,00m
<b>RODOVIAS ESTADUAIS</b>	Dentro do perímetro urbano, em áreas densamente ocupadas (definidas pela Comissão de Edificações, ouvido o Conselho da Cidade), obedecerá ao recuo frontal mínimo definido para a zona, a partir da faixa de domínio;
<b>VIAS COM PREVISÃO DE ALTERAÇÃO DE GABARITO</b>	Não podendo conter rampas, escadas, medidores, lixeiras ou qualquer elemento construtivo na área prevista para o alargamento futuro.
<b>CORREDORES DE SERVIÇO 1 - CS1</b>	As edificações para fins comerciais, deverão manter um recuo mínimo de 10,00m (dez metros).
<b>CORREDORES DE SERVIÇO 2 - CS2</b>	As edificações mistas para fins comerciais e residenciais, poderão alinhar o edifício no alinhamento do recuo livre obrigatório, exceto para os pavimentos de uso residencial.
<b>EDIFICAÇÕES EM MADEIRA</b>	As deverão guardar o recuo lateral e de fundos, caso sejam edificadas paredes cegas, estas obrigatoriamente devem ser em alvenaria
<b>EDÍCULAS, ALPENDRES E TELHEIROS</b>	Dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, contanto que não tenham aberturas e desde que possuam um só pavimento e profundidade inferior a 10,00m (dez metros), e não confrontante com a via pública.
<b>CÁLCULO DOS AFASTAMENTOS LATERAL E FUNDOS</b>	Considerado H/8 e $\geq 1,50m$ (um metro e cinquenta centímetros), podendo o edifício ser escalonado.
<b>SACADAS E VARANDAS</b>	Edificadas transversalmente à divisa deverão observar o recuo lateral mínimo de 1,50m ou serem fechadas com uma parede cega sobre a divisa, com altura mínima de 1,80m
<b>RESIDENCIAIS (UNIFAMILIARES E MULTIFAMILIARES)</b>	Admite-se construir em uma das divisas até o segundo pavimento e com altura máxima de 8,00m. Parede sobre a divisa seja cega. Respeitadas as áreas mínimas de ventilação. Demais pavimentos guardarem o recuo H/8.
<b>COMERCIAIS E MISTAS (RESIDENCIAIS E COMERCIAIS)</b>	Admite-se construir em duas das divisas até o segundo pavimento e com altura máxima de 8,00m. Parede sobre a divisa seja cega. Respeitadas as áreas mínimas de ventilação. Demais pavimentos guardarem o recuo H/8.
<b>MACROZONA RURAL</b>	Recuo frontal mínimo de 3,00m, considerando ainda as faixas de domínio e as faixas <i>non aedificandi</i> das rodovias estaduais, e recuos laterais e fundos conforme Código Civil (3,00m).
<b>ZONA RESIDENCIAL: ABAIXO DA COTA DE ENCHENTE 7,00M</b>	Qualquer intervenção (corte/aterro, edificação e etc.) deverá ter aprovação do Departamento de Meio Ambiente e da Comissão de Construção da SEPLAN.

<b>ZONA RESIDENCIAL: ABAIXO DA COTA DE ENCHENTE 8,00M E ACIMA DA COTA DE ENCHENTE 7,00M</b>	A edificação deve ser sobre pilotis, sem fechamentos de paredes, desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas.
<b>ZONA INDUSTRIAL</b>	É permitido o uso residencial unifamiliar, bem como ampliações de edificações unifamiliares existentes, nos loteamentos e desmembramentos aprovados anteriormente a vigência da Lei Complementar nº 343/2007 (28 de janeiro de 2008). Imóvel que confrontar com uma zona não-industrial deverá, ao longo desta confrontação, implantar um cinturão verde arborizado com espécies indicadas pelo órgão ambiental municipal.
<b>MICRO POLOS INDUSTRIAIS</b>	É permitido o uso residencial unifamiliar, bem como ampliações de edificações unifamiliares existentes, nos loteamentos e desmembramentos aprovados anteriormente a vigência da Lei Complementar nº 343/2007 (28 de janeiro de 2008). Permitido o uso residencial e industrial no mesmo lote em micro pólos. Imóvel que confrontar com uma zona não-industrial deverá, ao longo desta confrontação, implantar um cinturão verde arborizado com espécies indicadas pelo órgão ambiental municipal.
<b>DAS ZONAS ESPECIAIS (E ÁREAS ESPECIAIS):</b> Uso com finalidade específica. Toda intervenção nestas Zonas será objeto de estudo por parte do órgão municipal competente e do Conselho da Cidade. A obra e a edificação, bem como o uso de área na zona especial devem-se ater rigorosamente à finalidade que justificou a sua criação.	
<b>ZER1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioritariamente à ocupação pelas águas de chuvas, visando à preservação ambiental.</li> <li>- Não é permitido a edificação e o aterro/corte.</li> <li>- É permitido somente o uso recreacional.</li> <li>- Qualquer intervenção deve ser submetida à aprovação da municipalidade.</li> </ul>
<b>ZER2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioritariamente, à formação de parques contínuos,</li> <li>- Abaixo da cota de enchente 7,00m qualquer intervenção (corte/aterro, edificação): aprovação do Departamento de Meio Ambiente e da Comissão de Construção da SEPLAN;</li> <li>- Abaixo da cota de enchente 7,00m é proibido a edificação residencial;</li> <li>- Abaixo da cota de enchente 8,00m e acima da cota de 7,00m a edificação deve ser sobre pilotis, sem fechamentos de paredes, desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas.</li> <li>- Quando atingido por área de preservação permanente e a cota de enchente 7,00m (sete metros), o lote na Zona Especial Recreacional 2 deverá ter área útil mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).</li> </ul>
<b>PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL:</b> Visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões materiais e imateriais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualquer intervenção/empreendimento em imóvel tombado e em sua respectiva área de influência, deverá ser precedida de autorização do órgão competente.</li> <li>- A área de influência do imóvel tombado fica definida em lei específica e/ou aquela definida pelo órgão competente.</li> </ul>
<b>CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 1 - CS1 ANEL EXTERNO</b>	- Para fins de uso comercial, o recuo mínimo será de 10,00m.
<b>CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2 - CS2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para o uso residencial: recuo frontal mínimo de 3,00m.</li> <li>- Muro frontal livre em 1,50m acompanhando o recuo livre obrigatório.</li> <li>- Demais usos: recuo livre obrigatório de 1,50m.</li> </ul>
<b>CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 3 - CS3</b>	- Sem influência do recuo livre obrigatório.
<b>VAGAS DE ESTACIONAMENTOS (ANEXO IV DA LC Nº 483/16)</b>	- Deverão ser previstas e constar no projeto as vagas para estacionamento de veículos.
<b>CÁLCULO NÚMERO FRACIONADO (vagas de estacionamento)</b>	- Será exigido o número imediatamente superior quando a fração for maior ou igual a 0,5, e imediatamente inferior quando a fração for menor de 0,5.
<b>ACRÉSCIMO EM EDIFICAÇÕES EXISTENTES (vagas de estacionamento)</b>	- Incidirá somente sobre as áreas ou unidades acrescidas.
<b>ESTACIONAMENTO FRONTAL</b>	- Não é permitido o estacionamento frontal com o deslocamento do passeio público, e a abertura de baías no passeio público para estacionamento nos corredores de serviço e nos eixos viários definidos pela lei de Mobilidade Urbana.
<b>ALTERAÇÃO DE USO DA EDIFICAÇÃO (vagas de estacionamento)</b>	- Adequar-se ao número de vagas conforme Tabela do Anexo IV, e demais exigências do Plano Diretor, estando atrelado ao Alvará de Localização do imóvel.
<b>EQUIPAMENTOS OU EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO RECUO OBRIGATÓRIO</b>	- Aceitos em caráter precário, sendo que ampliações ou reformas, devem ser analisadas e aprovadas pelo órgão municipal competente.
<b>LOTES IRREGULARES</b>	- Não serão aprovados projetos de construção.
<b>MUDANÇA DE USO DA EDIFICAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitar parecer ao órgão municipal.</li> <li>- Poderá ser submetida ao Conselho da Cidade.</li> </ul>
<b>USOS INDUSTRIAIS CONSOLIDADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nas zonas residenciais ou corredores de serviço classificados como inadequados <u>poderão</u> ampliar edificações na área do imóvel pertencente à empresa antes da aprovação da L.C 483/16, <u>respeitando os parâmetros da zona. Submeter-se ao E.I.V.</u></li> <li>- Usos toleráveis: ampliação <u>deverá</u> ser apreciado e aprovado pelo Conselho da Cidade.</li> </ul>
<b>USOS TOLERADOS</b>	- Apresentar aprovação ambiental e aprovação da Comissão de Edificações para a concessão do alvará de localização/funcionamento e do alvará de construção, ouvido o Conselho da Cidade.

## ANEXO II – TABELA DE USOS

USOS		ZR1	ZI	MPI	CS1	CS2	CS3	ZER1	ZER2	RURAL
Residencial	Unifamiliar	A	I <sup>1</sup>	I <sup>1</sup>	A	A	A	I	A	A
	Multifamiliar	A	I	I	A	A	A	I	A	T <sup>9</sup>
Condomínio	Conjunto paralelo	A	I	I	I	I	I	I	I	I
	Conjunto transversal	A	I	I	T	T	T	I	T	I
Comercial/ Serviços	Urbanístico	A	I	I	T	T	T	I	T	I
	Vicinal <sup>2/6</sup>	A	T <sup>7</sup>	T <sup>4</sup>	I	A	A	I	A	T
	De bairro <sup>2/6</sup>	T	T <sup>7</sup>	T <sup>4</sup>	A	A	A	I	A	T
	Setorial <sup>2/6</sup>	T	T <sup>7</sup>	T <sup>4</sup>	A	A	A	I	A	T
Comunitário/ Institucional	Pequeno	A	I	I	I	T	A	I	A	T
	Médio	T	I	I	A	T	A	I	A	T
	Grande	I	T	I	A	T	A	I	A	T
Saúde	Pequeno	A	I	I	I	A	I	I	I	I
	Médio	A	I	I	A	A	A	I	I	I
	Grande	T	I	I	T	T	T	I	I	I
Religioso		A	I	I	I	A	A	I	I	T
Educativa <sup>5</sup>	Nível 1	A	I	I	I	I	I	I	I	I
	Nível 2	A	I	I	I	I	I	I	I	I
	Nível 3	I	I	I	A	T	A	I	I	I
	Nível 4	A	I	I	I	A	A	I	A	I
Industrial/ Apoio Industrial	Pequeno (Até 1.000m2)	T <sup>8</sup>	A	A	A	I	T	I	I	A
	Médio (De 1001 até 2500 m2)	I	A	A	I	I	I	I	I	T
	Grande	I	A	T	I	I	I	I	I	I
Pólo Gerador de Tráfego <sup>3</sup>		I	T	T	T	T	T	T	I	I
Gerador de Ruído Diurno <sup>3</sup>		T	T	T	T	T	T	T	I	I
Gerador de Ruído Noturno <sup>3</sup>		I	T	T	T	T	T	T	I	I
Pólo Gerador de Risco <sup>3</sup>		I	T	T	I	I	T	I	I	I

A = adequado      T = tolerável      I = inadequado

### OBSERVAÇÕES:

- 1 - O uso residencial na Zona Industrial e Micro-pólos Industriais deve respeitar a SEÇÃO III - Da Zona Industrial e dos Micro Pólos Industriais.
- 2 - Quando a atividade pretendida estiver inserida num conjunto de salas, será considerada a área do todo para a classificação.
- 3 - Os Pólos Geradores de Tráfego e Risco, e os Geradores de Ruído devem respeitar o previsto nesta Lei e caso atendam às exigências poderão ser autorizados nas zonas indicadas como uso tolerado.
- 4 - Permitido no Micro-pólo na SC-110.
- 5 - Educacional: nível 1 - edificação destinada ao uso escolar do ensino fundamental, creches e pré-escola; nível 2 - edificação destinada ao uso escolar do ensino médio; nível 3 - edificação destinada ao uso escolar do ensino universitário e cursos de especialização universitária em qualquer nível (pós-graduação, mestrado, doutorado); nível 4 - edificação destinada a cursos complementares (culinária, idiomas, instrumentos musicais, artes manuais, informática).
- 6 - Quando a atividade comercial demandar carga/descarga com veículos de médio grande porte a mesma deverá contemplar áreas para carga/descarga, área de manobra para veículos/caminhões dentro do pátio da empresa e área para espera dos veículos/caminhões.
- 7 - Permitido somente na Rua Fritz Lorenz ou vinculada a empresa de uso industrial.
- 8 - Permitido apenas em casos de lotes que tenham frente para mais de uma via, onde os acessos de entrada e saída sejam por via não classificada como corredor de serviço.
- 9 - Somente familiar.

## VIAS COM ALTERAÇÃO DE GABARITO – RECUO LIVRE OBRIGATÓRIO PARA OS CORREDORES DE SERVIÇO 2

Vias Existentes	Gabarito existente	Gabarito Projetado						Recuo livre Obrigatório <sup>1</sup>
		Passeio	Pista	Passeio	Ciclovia	Canteiro	Total	
AMAZONAS	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
GETÚLIO VARGAS	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
FREI BRUNO	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
ARISTILIANO RAMOS (até início da rodovia AE477A)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
BARÃO DO RIO BRANCO	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
BELÉM	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
BLUMENAU (até o início da rodovia SC-477)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
BOLÍVIA	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
BRASÍLIA	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
FRITZ LORENZ (entre Pomeranos e zona industrial)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
GENERAL OSÓRIO	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
GERMANO BRANDES SNR. (entre Honduras e Bolívia)	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
GRÉCIA (entre Oscar Piske e Paraguai)	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
HONDURAS	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
INDAIAL	13,20	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,9
JAPÃO	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
MANAUS	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
MARECHAL DEODORO (até a Egito)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
MARECHAL FLORIANO PEIXOTO (até a Araponguinhas)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
NEREU RAMOS	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
OSCAR PISKE	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
POMERANOS (até a Alwin Schumann)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
QUINTINO BOCAIUVA (até Carlos Wolter)	15,15	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,925
ROLANDO MUELLER	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
RUY BARBOSA (até início da rodovia SC-477)	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
SÃO PAULO (entre Brasília e Aristiliano Ramos)	14,00	3,50	9,00	2,50	2,00	-	17,00	1,5
SETE DE SETEMBRO	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5
PROLONGAMENTO DA GETÚLIO VARGAS	16,00	4,50	10,00	1,70	2,00	0,80	19,00	1,5

<sup>1</sup> - permitido o alinhamento da edificação no recuo livre obrigatório

## VAGAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO

Uso	Área / Tipo	Vagas automóveis	Carga/Descarga Médio	Carga/Descarga Grande	Embarque/ Desembarque	Outros
Residencial	Unifamiliar	1 vaga				
	Multif. e/ou condomínio	1 vaga por unidade ou 2 vagas por unidade quando apartamento acima de 100,00m <sup>2</sup> <sup>1</sup>				V de visitante respeitando a lei de condomínio – lei 464/2015
Hoteleiro	Hotel e pousada	1 / 100m <sup>2</sup>			1 de ônibus + 1 veículo	1 (ônibus) / 50 quartos
	Pensões	1 / 100m <sup>2</sup>				1/quarto (bicicleta)
	Albergues / Hostel	1 / 100m <sup>2</sup>			1 veículo	
Prestação de Serviços/ Comercial <sup>1</sup>	Vicinal	1 / 100 m <sup>2</sup> de unidade				Mínimo de 1 v/ aut/ unid
	De Bairro	1 / 100 m <sup>2</sup> de				Mínimo de 1 V/aut /

PROTOCOLO: 4815/2018 - REQUERENTE - DATA: 25/06/2018 - EMISSÃO: LUANA PAULA FURTADO



		unidade				unid.
	Setorial	1 / 100 m <sup>2</sup> de unidade	1 (Comercial)			Mínimo de 2 V/ auto/ unid. e mínimo 1 V/ moto / 100m <sup>2</sup> e mínimo 1 V/ bicicleta / 200m <sup>2</sup> ou mínimo 5 V de bicicleta
Saúde <sup>2</sup>		1 / 100m <sup>2</sup>	1 <sup>3</sup>		1 / 50 leitos ou mínimo 1 vaga <sup>3</sup>	Mínimo 1 V para PNE e 1 V/ para idoso
Supermercados, Centro Comercial, Hipermercados e Shopping <sup>4</sup>	Até 7.000,00 m <sup>2</sup>	1 / 100m <sup>2</sup>		1 / 1.000 m <sup>2</sup>		Conforme NBR 9050 e mínimo 1 V moto / 100m <sup>2</sup> e mínimo 1 V bicicleta / 200m <sup>2</sup> ou mínimo 5 V de bicicleta
	> 7.000,00 m <sup>2</sup>	1 / 100m <sup>2</sup>		1 / 2.000 m <sup>2</sup>	1 vaga	Conforme NBR 9050 e mínimo 1 V /moto / 100m <sup>2</sup> e mínimo 1 V/ bicicleta / 200m <sup>2</sup> ou no mínimo 5 V de bicicleta
Bares, Churrascarias, Padarias, Restaurantes e Congêneres		1 / 100m <sup>2</sup>				Conforme NBR 9050 1 V/ moto / 50 pessoas
Locais de reunião de público/ igreja <sup>8</sup>		1 / 5 pessoas	1			Conforme NBR 9050 1 V de moto / 50 pessoas
Depósitos		1 / 100m <sup>2</sup>		1		
Postos de Abastecimento <sup>5</sup>		1 / 100m <sup>2</sup>				
Bancos		1 / 100m <sup>2</sup>	1 (carro-forte)			
Motéis		1 / 100m <sup>2</sup>				Mínimo de 3 V extras
Educativa	Nível 1	1 / 100 m <sup>2</sup>			3 carros (mínimo)	Mínimo de 5 V de bicicleta
	Nível 2	1 / 100m <sup>2</sup>			3 carros (mínimo) + 1 ônibus	Mínimo de 25 V de bicicletas
	Nível 3	1 / 100m <sup>2</sup>			3 ônibus	1 / 1.000m <sup>2</sup> (V de ônibus) Mínimo 25 V de bicicleta e 50 V de motos
	Nível 4	1 / 100m <sup>2</sup>				
Indústrias	Pequeno	1 / 250 m <sup>2</sup>	1			Mínimo 4 V de automóveis + 4 V de bicicletas + 4 V de motos
	Médio	1 / 250 m <sup>2</sup>	1			Mínimo 5 V automóveis + 5 V de bicicletas + 5 V de motos
	Grande	1 / 250 m <sup>2</sup>		1		1 (bicicleta) / 250m <sup>2</sup> (mínimo 10 V automóveis + 10 V de bicicleta) + 1 (caminhão) / 5.000m <sup>2</sup> (mínimo 2 V) + 10 V de motos

Zona			Parcelamento do Solo				Número máximo de pavimentos			Coeficiente de Aproveitamento CA		Coeficiente de aproveitamento o mínimo	Taxa de Ocupação máxima (%) TO		Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (L)	Observação			
			Lote Mín. (M2)	Lote Máx. (M2)	Testada Mín. (M)	Declividade máx. Da rua	Área do lote	NP	Acréscimo por TDC ou outorga	CA	Acréscimo por TDC ou outorga		TO	Acréscimo por TDC ou outorga						
Residencial	ZR	Residencial	300 (B)		12	10	Até 599,99m²	8		2,5		30,00m2	60		25	3	(F) (G) (M)			
			450 (A) (C)		15 (A)	15														
			540 (A) (C)		18 (A)	20	Acima de 600m² até 899,99m²	12	17 (N)	3	3,5									
			600 (A) (C)		20 (A)	Acima de 20	Acima de 900m²	15	20 (N)	3,5	4,0									
Industrial	ZI	Industrial	1.000 (A)		30 (A)		10		2,5		70		20	3						
	ZIF	Industrial Fechada	SEM PARCELAMENTO																	
	MP	Micro pole	1.000 (A)	10.000	30 (A)															
Corredores de Serviço	CS1	Corredor de Serviço 1	Conforme Zona a que está inserido					6	1,8		30,00m2	60		20	3,0 (F)	Proibido estacionamentos o frontal no recuo livre obrigatório				
	CS2	Corredor de Serviço 2						15				20 (N)		3,5	4,0		70	75	15	1,5 (H) (K)
	CS3																3,0			
Recreacional	ZER1	Zona Especial Recreacional 1	Conforme Zona Residencial (D)				SEM EDIFICAÇÃO													
	ZER2	Zona Especial Recreacional 2	Conforme Zona Residencial (E)					4		1,0		50		30	3,0	(F) (G)				
Área de Preservação	APP	Área de Preservação Permanente	PROIBIDO OCUPAÇÃO (G)																	
	AVM	Área Verde de Manuseio	PROIBIDO OCUPAÇÃO																	
	AVR	Área Verde de Recreação	SEM PARCELAMENTO					2		0,3		20		70		(O)				
Rural	R	Rural	20.000		14 (P)		6		0,3			20		70	3,0	(I)				

ANEXO III								
DIMENSÕES DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E ÁREA PARA MANOBRAS								
TIPO DE VEÍCULO	VAGA (m)		ÁREA DE MANOBRAS					
	LARGURA	COMPRIMENTO	PARALELO	90°	60°	45°	30°	
AUTOMÓVEIS	2,4	5	3	5	4,5	3,8	2,4	
DE CARGA MÉDIO	3	10	5,3	10	6,5	5,7	3,7	
DE CARGA GRANDE	3,2	15	5,3	16	6,5	5,7	3,7	
ÔNIBUS	3,2	15	5,3	16	10,5	8,2	4,7	
DEF. FÍSICOS	3,5	5	3	5	4,5	3,8	2,4	

Nº de vagas no estacionamento	Nº de vagas para deficientes
Até 10	0
De 11 a 100	1
Mais que 100	1% (min. 2)

#### OBSERVAÇÕES:

- Transportadoras e Empresas de Transporte – exigir declaração com previsão do número de veículos.
- O que gerar mais vagas.
- Somente para hospitais e hospital-dia.
- Para o cálculo das vagas de estacionamento excetua-se as áreas de depósito e estacionamento coberto. Para o cálculo de carga e descarga excetua-se a área correspondente ao estacionamento coberto.
- Exceto a área destinada a abastecimento.
- Cursos técnicos, profissionalizantes, idiomas, entre outros.
- A área útil do apartamento (residencial multifamiliar), excetuando-se a área de garagem e de uso comum.
- Reunião de público ou igreja: para o alvará de construção e localização discriminar a lotação máxima, com a aprovação do Corpo de Bombeiros.

#### OBSERVAÇÕES:

- Lotes de esquina com área e testada acrescida em 20%;
- Lotes de 300m² não podem ser de esquina;
- Quando atingido por área de preservação permanente (APP) o lote deverá ter área útil mínima de 300m²;
- Quando atingido pela ZER1 o lote deverá ter área útil mínima de 300m²;
- Quando atingido por área de preservação permanente e cota de enchente 7 (sete) metros, o lote na ZER2 deverá ter área útil mínima de 300m²;
- Abaixo da cota 8 metros, a edificação deve ser sobre pilotis, sem fechamentos de paredes, que não interfiram o fluxo de passagem das águas;
- Permitido a Flexibilização;

- (H) - Recuo livre obrigatório de 1,5m (ao nível do passeio e sem muro);  
 (I) - Fica proibida a construção de edifícios residenciais multifamiliares e condomínios horizontais e verticais na macrozona rural;  
 (J) - Recuo mínimo de 10m para uso comercial;  
 (K) - Recuo residencial mínimo de 3,0m, sendo o muro frontal livre em 1,5m;  
 (L) - Para fins de cálculo dos índices urbanísticos conta-se a área do recuo livre obrigatório em 100%;  
 (M) - é permitido uma testada de 5,00m, conforme art. 38 da lei de uso e ocupação do solo;  
 (N) - os pavimentos de garagem devem estar dentro desse limite de pavimentos;  
 (O) - a ocupação somente será permitida em áreas sem vegetação;  
 (P) - é permitido uma testada de 5,00m, conforme art. 32 da lei de uso e ocupação do solo.

**CONSULTAR TAMBÉM:**

LEI COMP. Nº 363, DE 17/12/ 2008.	Institui o Código de Edificações do Município de Timbó	E suas alterações, se houver
LEI COMP. Nº 464, DE 24 /12/ 2015	Dispõe sobre os condomínios horizontais e verticais	E suas alterações, se houver
LEI COMP. Nº 465, DE 24 /12/ 2015	Dispõe sobre o parcelamento do solo	E suas alterações, se houver
LEI COMP. Nº 483, DE 26 /12/ 2016	Dispõe sobre o uso e ocupação do solo	E suas alterações, se houver
LEI COMP. Nº 478, DE 26 /12/ 2016	Estabelece a nova mobilidade urbana no município	E suas alterações, se houver

NEXO III							
DIMENSÕES DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E ÁREA PARA MANOBRAS							
TIPO DE VEÍCULO	VAGA (m)		ÁREA DE MANOBRAS				
	LARGURA	COMPRIMENTO	PARALELO	90°	60°	45°	30°
AUTOMÓVEIS	2,4	5	3	5	4,5	3,8	2,4
DE CARGA MÉDIO	3	10	5,3	10	6,5	5,7	3,7
DE CARGA GRANDE	3,2	15	5,3	16	6,5	5,7	3,7
ÔNIBUS	3,2	15	5,3	16	10,5	8,2	4,7
DEF. FÍSICOS	3,5	5	3	5	4,5	3,8	2,4